

**Bienvenue au Hub,
l'événement va
commencer**

10



Rassembleur

ANNE SOPHIE HAINSSELIN

*Directrice de projet Hub des Territoires
à la Banque des Territoires*





BANQUE des
TERRITOIRES



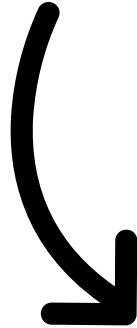
Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**La redynamisation des RDC des
bailleurs sociaux : quelles
réponses dans les QPV ?**

16 octobre 2025

Inscrivez-vous !



Animation

Caroline Vollet

*Responsable de projets
Politique de la ville
Banque des Territoires*



Céline Di Mercurio

*Responsable de département
Politique de la ville et innovation sociale
Union sociale pour l'habitat*



Sommaire

01	Retour sur l'étude « Activation des RDC des OLS dans les quartiers prioritaires »	6	04	Mazaryk, Tiers-lieu intergénérationnel à Sevran	24
02	La gestion des locaux associatifs à l'échelle d'un territoire, l'APRAS à Rennes Métropole	20	05	La redynamisation des RDC des bailleurs sociaux, traits saillants et perspectives	26
03	L'activation des RDC dans le quartier Blanchard à Château-Thierry	22	06	Mission sur la redynamisation du commerce dans les QPV et les centres-villes	28

Les intervenants

Thierry Asselin

*Directeur des politiques
urbaines et sociales de l'USH
Union sociale pour l'habitat*



Kosta Kastrinidis

*Directeur adjoint
Banque des Territoires*



01

Retour sur le Cahier Repères n°134

Activation des rez-de-chaussée des
organismes Hlm dans les quartiers
prioritaires

REPÈRES

COLLECTION CAHIERS 30 € TTC MAI 2024

POLITIQUE DE LA VILLE
ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Activation des
rez-de-chaussée
des organismes Hlm
dans les quartiers
prioritaires

n°
134

BANQUE des
TERRITOIRES



L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT

ERIC AMANOU

La Condition Urbaine



Redynamisation / Activation des rez-de-chaussée

De quoi parle-t-on?

Activer = Installer et pérenniser une activité (non strictement résidentielle) en pied d'immeuble => Certes du commerce mais « pas que » (souvent pas même)...

En vue de rendre plus actifs les espaces résidentiels et à rompre avec leur caractère monofonctionnel (résidentiel).

Recherche de *mixité fonctionnelle*, de *mixité d'usage* et de *mixité temporelle* !

Redynamisation / Activation des rez-de-chaussée

De quoi parle-t-on?

NB issu de l'étude = Ne pas entendre forcément « commerce » par « activation »

... l'installation du commerce répond à des exigences particulières (zone de chalandise, regroupement, accroche aux flux...)

... les RDC des patrimoines Hlm présentent souvent un faible potentiel commercial

... alors qu'ils se prêtent davantage à de l'équipement public, de l'associatif, du service à la personne, des professions libérales de santé, l'ESS, de l'antenne de gestion bailleur etc.

... les OLS sont souvent organisés pour exploiter leurs locaux commerciaux, bien moins pour les autres locaux, d'où un certain enjeu de professionnalisation.

Un mouvement de balancier de cette « activation » dans l'histoire des grands-ensembles





BOUCHERIE *Pilote*

J & J NOUVEAUTÉS

SERMO

UNIONLINGERIE

PARFUMS

TABACS

PRESSE

RUNGIS
PROMOTIONS
ŒUFS FRAIS
par 24
13,65



Centre Social et Familial Victor Hugo
Schiltigheim-Bischheim



XIPHONE

RELAY COLIS
DEBLOCAGE
CYBER INTERNET

pharmacie







Le retour d'intérêt pour les rez-de-chaussée?

Un sujet qui remonte en importance sur des visées...

1 De services de proximité et de quotidienneté aux habitants

Santé, éducation, insertion,
grand âge, petite enfance...

2 D'animation de quartier et de soutien à la vie associative locale

Centre social ou
d'animation, enfance,
jeunesse...

3 De développement d'activité économique et commerciale

Commerces de proximité,
ESS, activité
professionnelle...

Le retour d'intérêt pour les rez-de-chaussée?

Un sujet qui remonte en importance sur des visées...

4 Mais aussi de sûreté et de tranquillité résidentielle

Présences humaines,
animation à opposer aux
troubles, co-veillance,
sentiment de sécurité...

Plus directement pour les OLS

1

Un levier d'attractivité résidentielle et économique & d'amélioration du fonctionnement des quartiers (et des résidences)

2

Un moyen de confortement de la « responsabilité sociétale » préoccupation croissante des organismes

3

Un élément de facilitation de la gestion courante « tenir les lieux avec d'autres »

Activation des rez-de-chaussée, une inversion de regard à continuer à construire



Celui de la « Prudence »

Frein, limite, risque, alerte, précaution, contrainte...=> **Le problème**

Un double champ lexical analysé



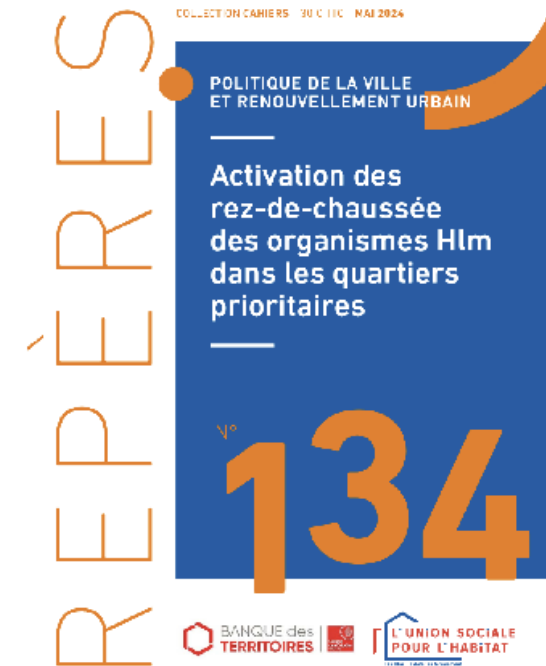
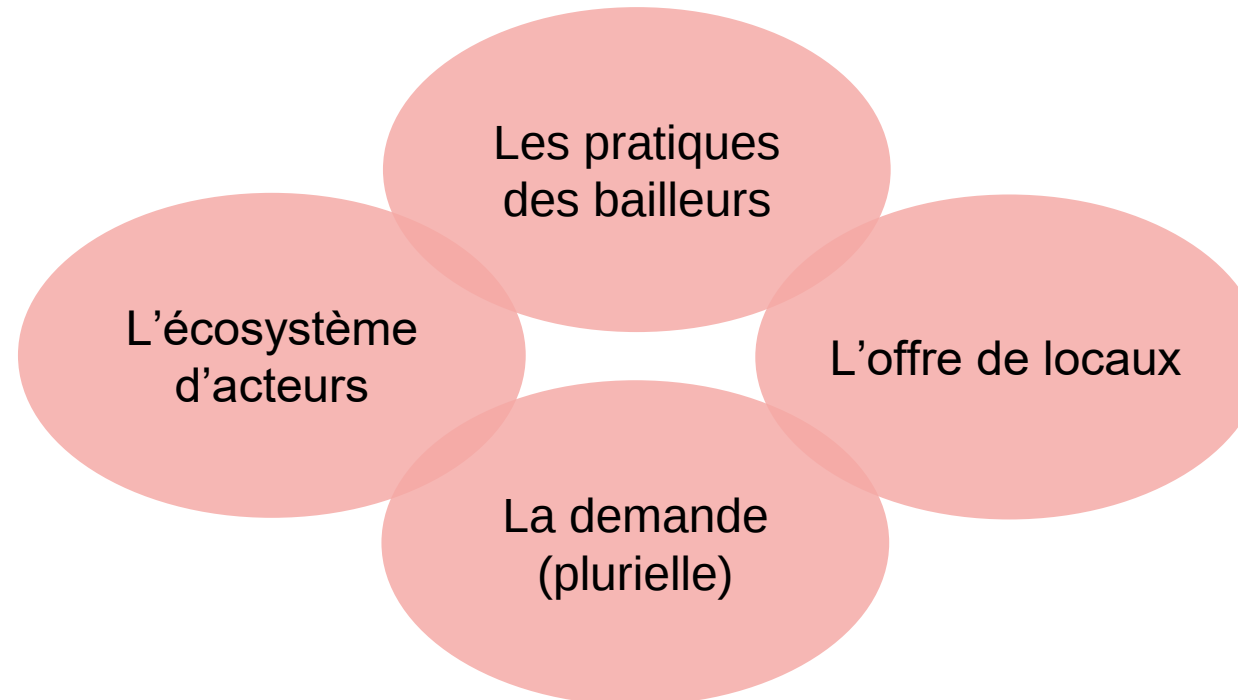
Celui de la « Conviction »

Pertinence, audace, démonstration, qualité du cadre de vie...=> **La solution**

Retour sur l'étude USH et le cahier Repères n°134

Un certain nombre des questions opérationnelles posées à cette activation

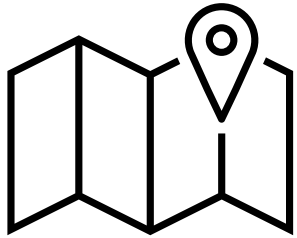
**4 grands
déterminants**



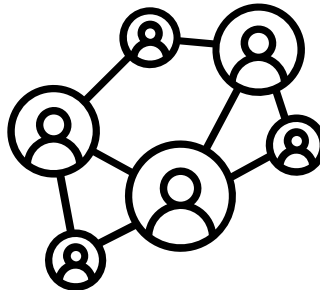
L'Ecosystème d'acteurs

Une diversité d'acteurs impliqués & un rôle déterminant de la collectivité (ligne stratégique) *Cf. Rennes*

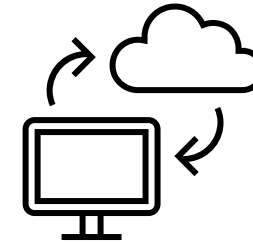
Recommandations : Améliorer la clarté et la connaissance du réseau d'acteurs



Cartographie d'acteurs



Mise en réseau

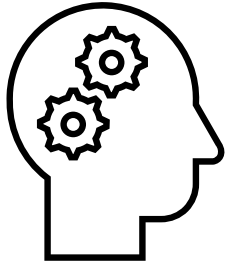


Outils de centralisation

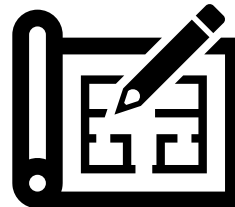
Les Pratiques des OLS

Une ingénierie disponible et une palette d'outils mais insuffisamment mise en œuvre

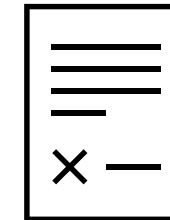
Recommandations : Renforcer l'expertise interne



Ressources dédiées à la
gestion et à la
prospection



Approche globale et
territorialisée sur la
stratégie des RDC

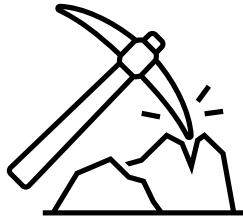


Baux et politique tarifaire

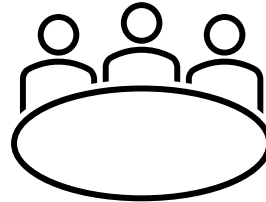
L'Offre de locaux

Une offre de petits locaux au potentiel limité & la nécessité d'une action spécifique par typologie de local

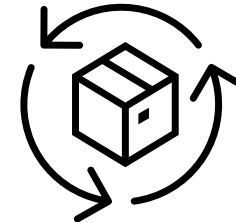
Recommandations : Adapter et faire évoluer l'offre



**Soutien à la rénovation
des locaux**



**Soutien financier direct
aux porteurs de projet**

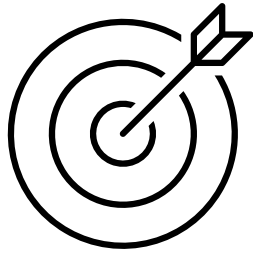


**Critères de commercialité
externe des locaux (lisibilité,
visibilité, qualité des abords...)**

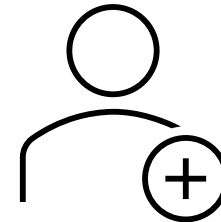
La Demande

Une activité polarisée par le commerce, la santé et les petites activités & un tissu associatif très structurant

Recommandations : Choisir et accompagner les demandeurs dans leur « professionnalisation »



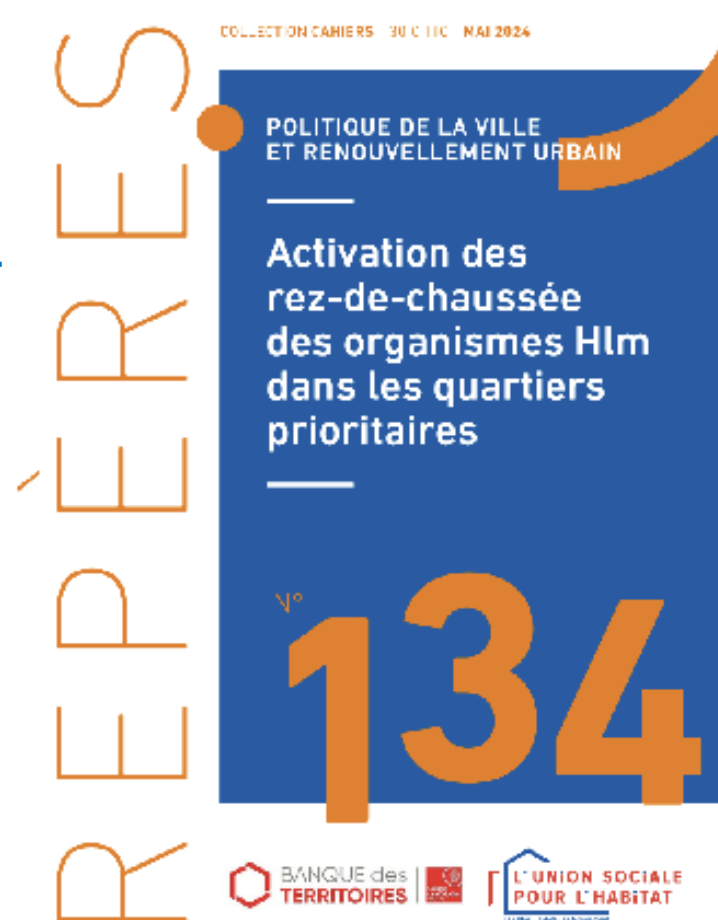
Cibler la demande



Suivre les acteurs associatifs

Pour aller plus loin

Activation des rez-de-chaussée des
organismes Hlm dans les quartiers
prioritaires – Repères n°134 |
L'Union sociale pour l'habitat



Merci pour votre attention

Redynamisation des pieds d'immeuble des bailleurs sociaux en QPV

Retours d'expérience

Rennes Métropole

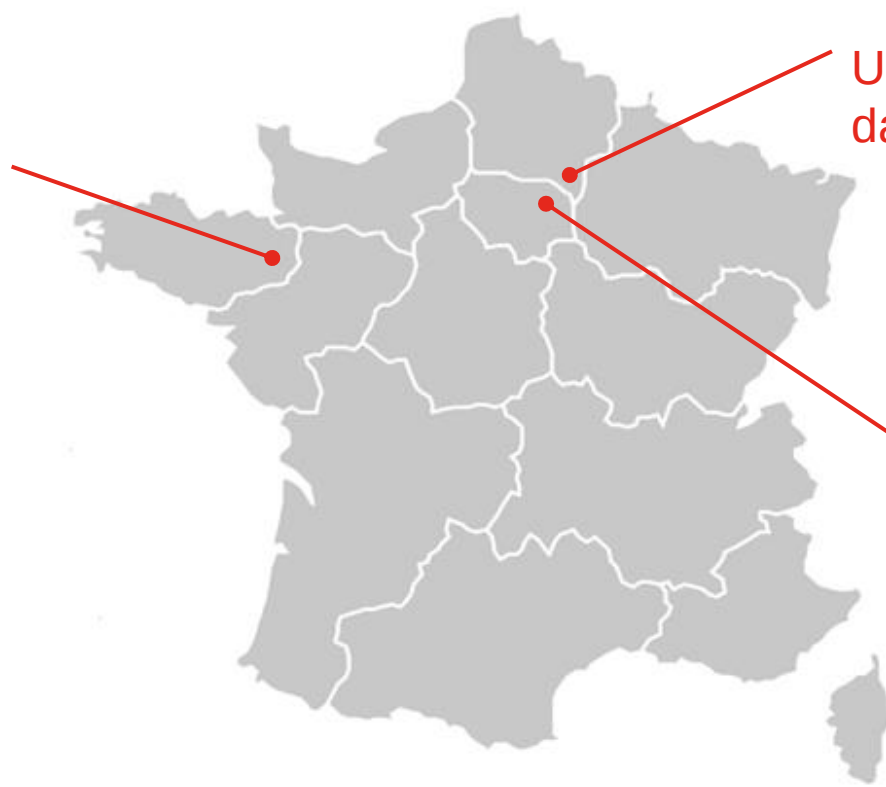
Une gestion mutualisée des LCR

Château-Thierry

Une activation des rez-de-chaussée dans le quartier Blanchard

Sevran

Masaryk un projet de tiers-lieu intergénérationnel dans le quartier Montceleux/Pont-Blanc



02

**La gestion des locaux
associatifs à l'échelle
d'un territoire, l'Apras
à Rennes Métropole**

Intervenantes

Marick Lemoine

*Responsable pôle animation
l'Association pour la
Promotion de l'Action et de
l'Animation Sociale (APRAS)*



Fanny Davené

*Directrice de territoire
Bretillien
Espacil*



Rozenn Andro

*Vice-présidente de Rennes Métropole,
Culture, équipements métropolitains, jeunesse
et vie étudiante et Adjointe à la Maire de
Rennes, déléguée à la vie associative*



L'APRAS, une association singulière composée de 9 membres

7 membres fondateurs en 1977



+ 2 membres en 2000



Un C.A. composées d'élus des collectivités + directions générales

L'APRAS, un outil pour réfléchir, observer et agir collectivement



L'APRAS, quelques repères.



03

L'activation des RDC dans le quartier Blanchard à Château- Thierry

Alexandra Tytgat, Clésence

ALEXANDRA TYTGAT

*Responsable du Développement social
urbain, Clésence*



Contexte

Château-Thierry est une **ville moyenne de 15 000 habitants** située au sud de l'Aisne dans la Région des Hauts-de-France. La ville compte 40% de logements sociaux.

QPV Blanchard

- situé à l'entrée de la ville, c'est la première vue de Château-Thierry en sortant de l'autoroute A4,
- éloigné du centre-ville, et séparé par une topographie très marquée ; Blanchard est situé en haut sur une colline au nord du centre-ville.
- **500 logements en QPV = 1158 personnes.**
- Cumul des difficultés : familles monoparentales surreprésentées, 35% des familles sont sans emploi.



La place de l'Horloge, centralité du QPV BLANCHARD

- *Domanialité Clésence.*
- *Dans les années 2000 : Occupation des locaux commerciaux en RDC par des commerces et services : une boulangerie, un coiffeur, une supérette, une pharmacie, une auto-école, un cabinet médical, un local associatif ainsi que l'annexe du centre social la Rotonde.*



Comment les projets urbains induisent des changements dans le QPV ?

- 2008 : implantation d'une zone commerciale (supermarché, pharmacie, boulangerie, tabac) face au QPV Blanchard.
- 2019 : création du centre social Nicole Bastien en remplacement de l'annexe existante située sur la Place de l'Horloge.
- 2021 : implantation d'une maison de santé pluridisciplinaire en face du QPV Blanchard
- Désertification progressive de la Place de l'Horloge : locaux vacants.
- Renforcement des mésusages (trafics).
- Manque de ressources internes chez le bailleur pour faire face à cette absence d'usage



Etude urbaine et réhabilitation

2017 : commande d'une étude urbaine par le bailleur en concertation avec la Ville et les services (Police, Gendarmerie).

2021 : concertations des locataires et réalisation des travaux de réhabilitation comprenant la démolition d'un bâtiment et la réhabilitation de 22 résidences en 3 phases.

2021 : réalisation de réunions de programmation sur le devenir des RDC réalisées par le service politique de la ville en associant les partenaires institutionnels et associatifs.



Image du projet de de la rénovation de la Place de l'Horloge

Développement d'un pôle ESS

Existence et maintenance d'un local dédié aux médiateurs de la Ville

2019 : Installation d'une Ressourcerie (vente de vêtements et jouets de seconde main)

2024 : Fermeture de la Ressourcerie et installation en lieu et place d'un Petit Magasin KIABI (vente des invendus des années précédentes 70% moins cher)



Ressourcerie



Le Petit Magasin

Développement d'un pôle ESS

2021 : Installation du local du chantier d'insertion espaces verts sur la Place de l'Horloge toujours en activité

Association intermédiaire LPBO

14 personnes en CDDI dont 50% sont locataires en QPV



Développement d'un pôle ESS

2022 : Installation de la Coop Blanchard, épicerie autogérée par les habitants du QPV réunis sous un statut associatif



Coop Blanchard



Développement d'un pôle ESS

2026 : Installation à venir d'une association autour de la thématique du handicap et un local partagé par les différentes associations locales.

Retour du centre social sur la Place de l'Horloge à la demande du directeur (alors qu'ils en étaient partis)...

Actions multiples du bailleur

Partenariat avec la collectivité pour trouver la cohérence du lieu

Réalisation des conventions de mise à disposition des locaux valorisées dans le cadre de l'abattement de la TFPB

Suivi des différentes associations en partenariat avec le service associatif de la Ville



04

Mazaryk, tiers-lieu intergénérationnel à Sevran

Raphael Fretigny, La Méta

Raphaël FRETIGNY

*Responsable du pôle Projets et
Expérimentations
GIE La Méta*



Le cas d'une résidence HLM en QPV à Sevran

1 600 m² de locaux et caves condamnés ou fermés pour causes de mésusages



Résidence Mazaryk (Vilogia) à Sevran (93)



Pourquoi et comment réactiver ces rez-de-chaussée?

Articuler contraintes et attentes



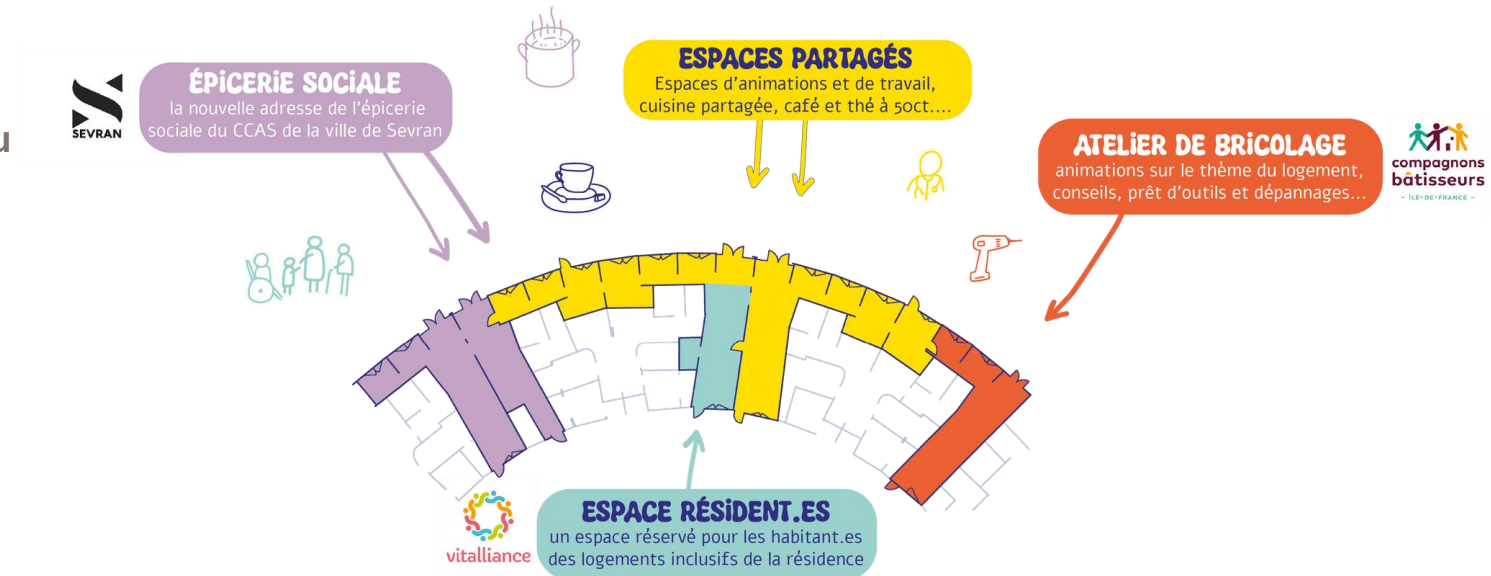
Un groupe d'étudiants a enquêté plusieurs mois dans la résidence pour identifier les attentes des locataires

Crédit: *Le Parisien*

Le vieillissement au cœur du modèle économique du rez-de-chaussée

Création de 14 logements inclusifs et d'un tiers-lieu de 400 m²

1. Des logements rendus attractifs par l'espace partagé du tiers-lieu
2. Un tiers-lieu financé grâce aux logements inclusifs et ouvert sur le quartier



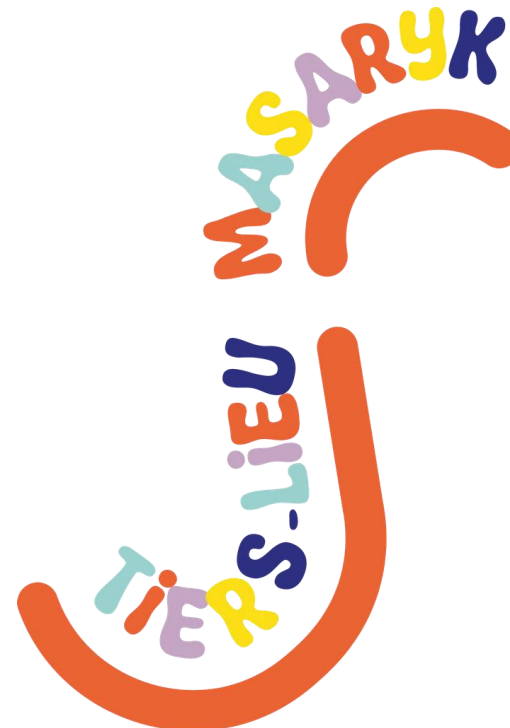
Un modèle répliquable

Sous réserve de financement des espaces communs et de structuration partenariale



Activités au sein du tiers lieu

Ateliers de bricolage, de cuisine, convivialité
intergénérationnelle, enseignements,
informations, prévention, accueil des aides à
domicile, ...



Pour en savoir plus:
<https://tiers-lieu-masaryk.framer.website/>



05

La redynamisation des RDC des bailleurs sociaux, traits saillants et perspectives

Lionel Gastine, Urbanova

LIONEL GASTINE

Fondateur, Urbanova



Les rez-de-chaussée, lieux d'incarnation de l'intérêt collectif

**Autonomie
(services)**

**Outils
partagés**

**Commerces
solidaires &
classiques**

**Convivialité
& Solidarité**

Les rez-de-chaussée, lieux d'incarnation de l'intérêt collectif



Les rez-de-chaussée, lieux d'incarnation de l'intérêt collectif



et lieux d'incarnation des *politiques publiques*

Economie locale

Cadre de vie

Santé

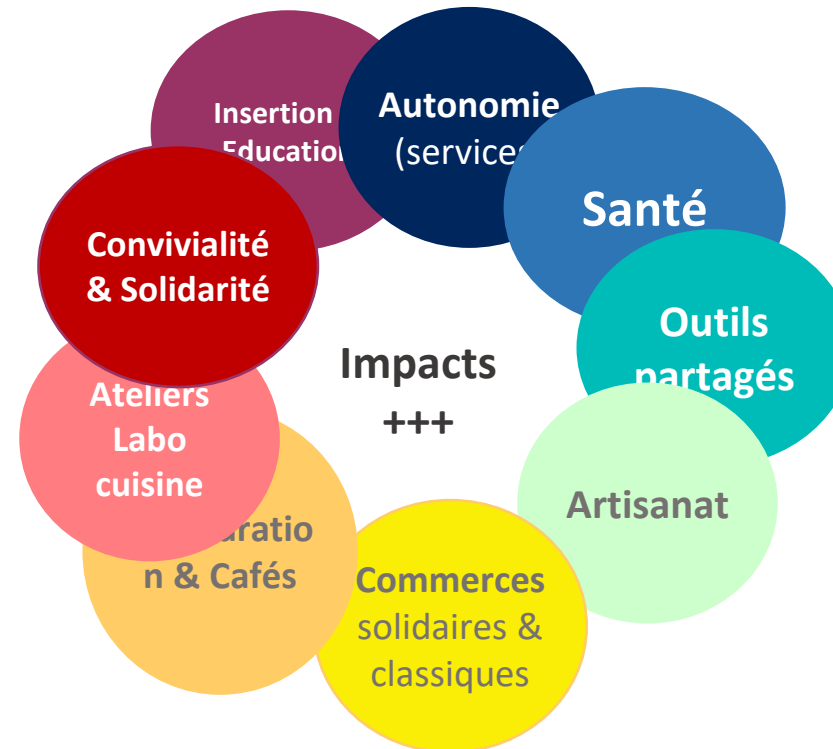
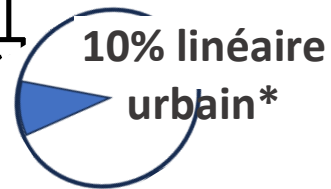
Cohésion sociale

Ecologie

Sécurité

Etape#1 – Prise de conscience

Commerce
classique



« C'est souvent
ce qui rapporte le moins
qui crée le plus
de valeur »

Ariella Masboungi

[Ré]aménager les rez-de-chaussée de la ville

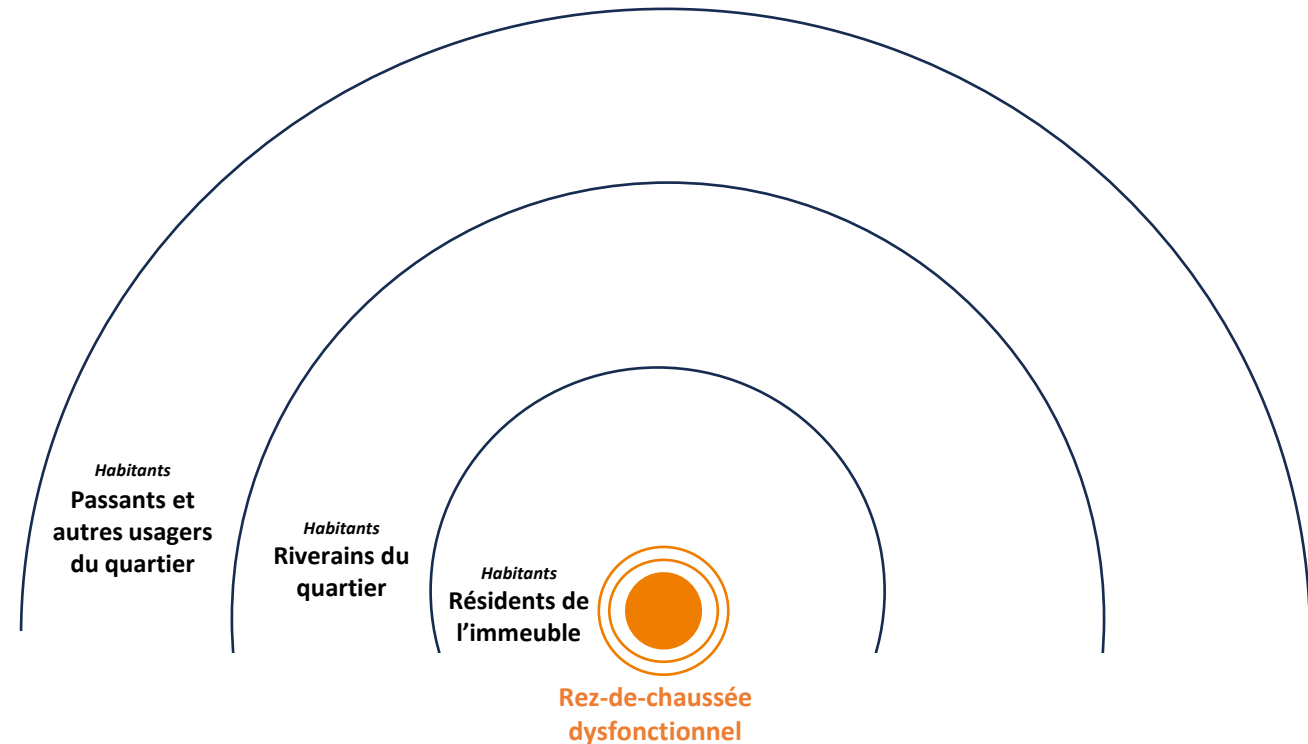
Etape#1 – Prise de conscience

Renverser la perspective

La *face cachée*

d'un rez-de-chaussée

dysfonctionnel



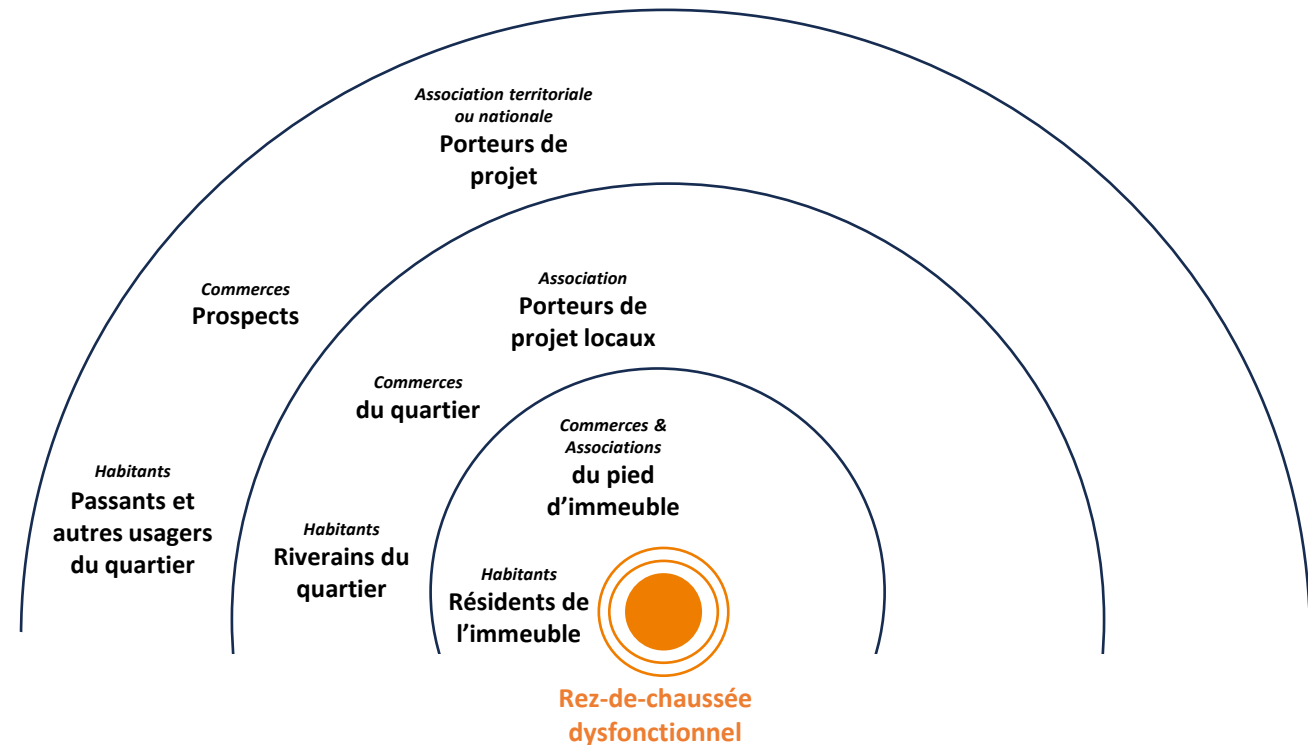
Etape#1 – Prise de conscience

Renverser la perspective

La *face cachée*

d'un rez-de-chaussée

dysfonctionnel



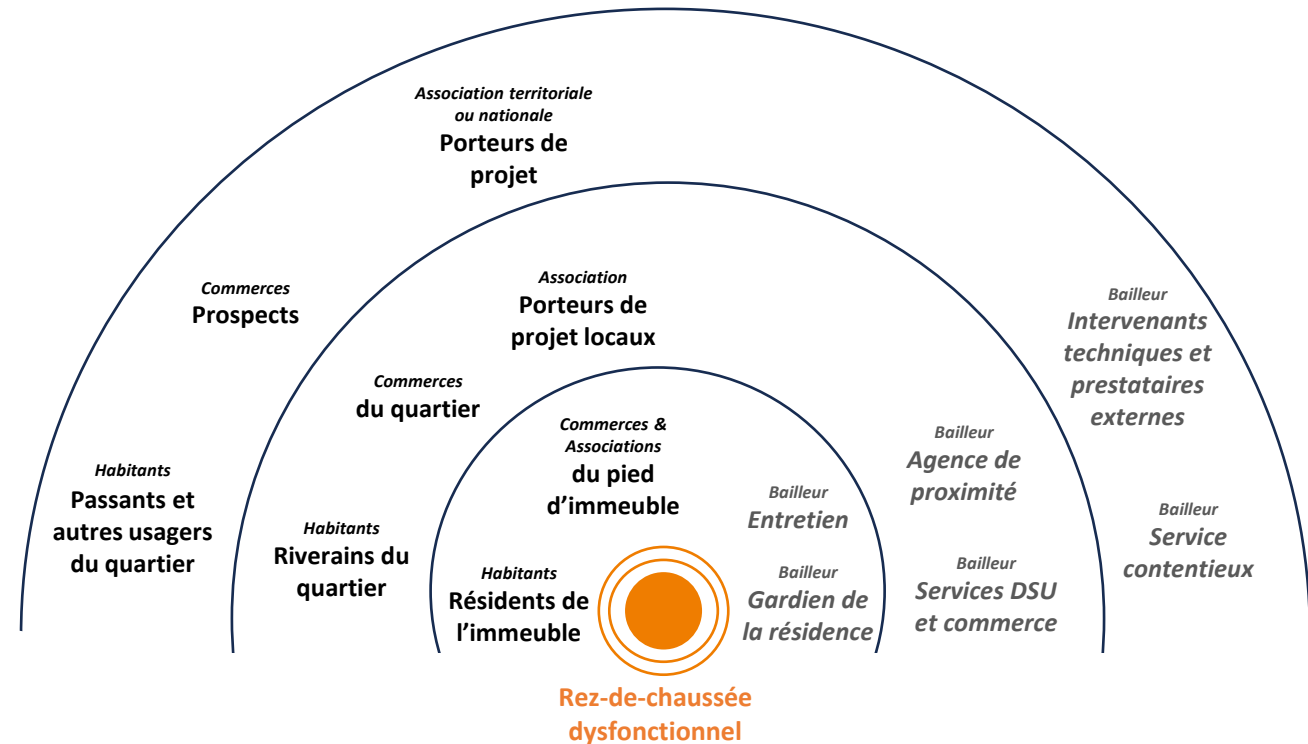
Etape#1 – Prise de conscience

Renverser la perspective

La *face cachée*

d'un rez-de-chaussée

dysfonctionnel



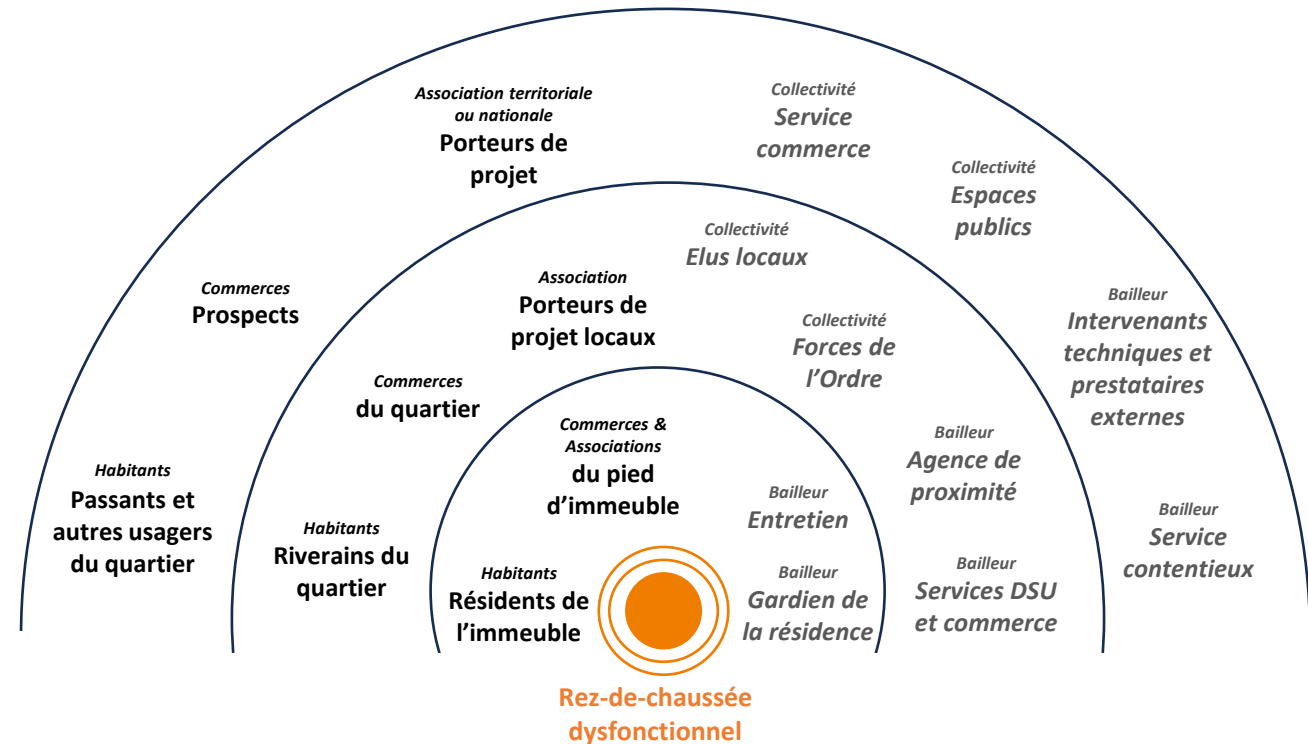
Etape#1 – Prise de conscience

Renverser la perspective

La *face cachée*

d'un rez-de-chaussée

dysfonctionnel



Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Fabrique des rez-de-chaussée – Chaîne de valeur

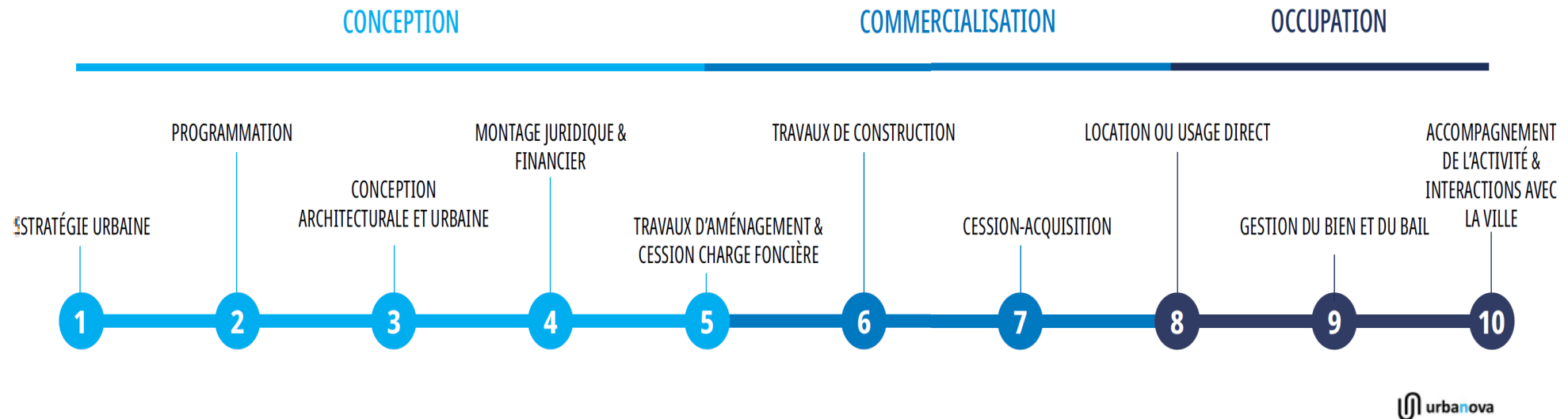
CONCEPTION

COMMERCIALISATION

OCCUPATION

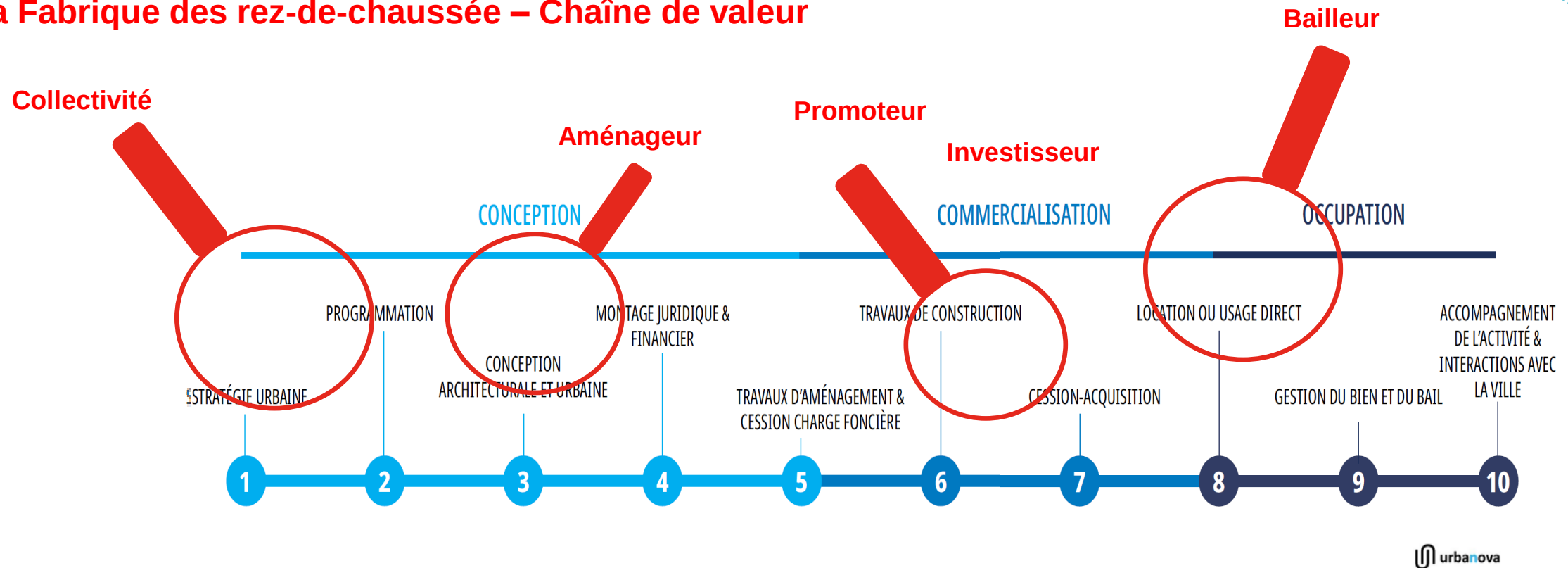
Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Fabrique des rez-de-chaussée – Chaîne de valeur



Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Fabrique des rez-de-chaussée – Chaîne de valeur



Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Gestion des rez-de-chaussée – Séquences de vie

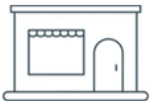
NB DE BENEFICIAIRES
DIRECTS & INDIRECTS



ACTIVITES



QUALITÉ
LOCAL



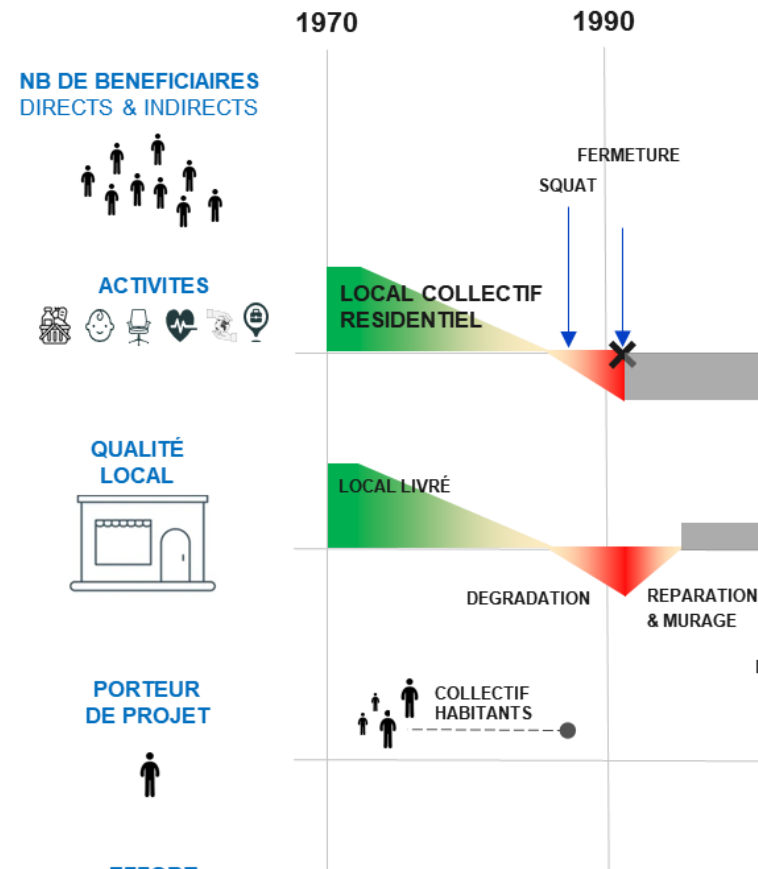
PORTEUR
DE PROJET



EFFORT

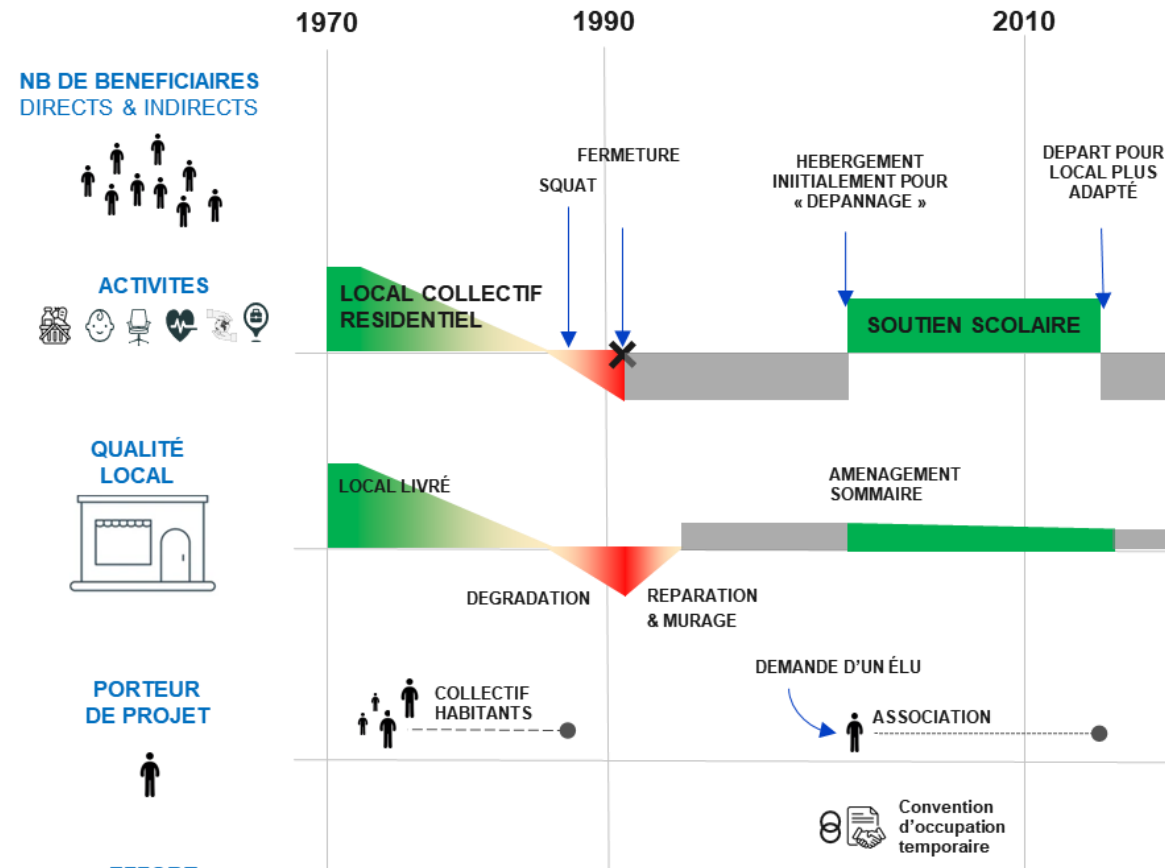
Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Gestion des rez-de-chaussée – Séquences de vie



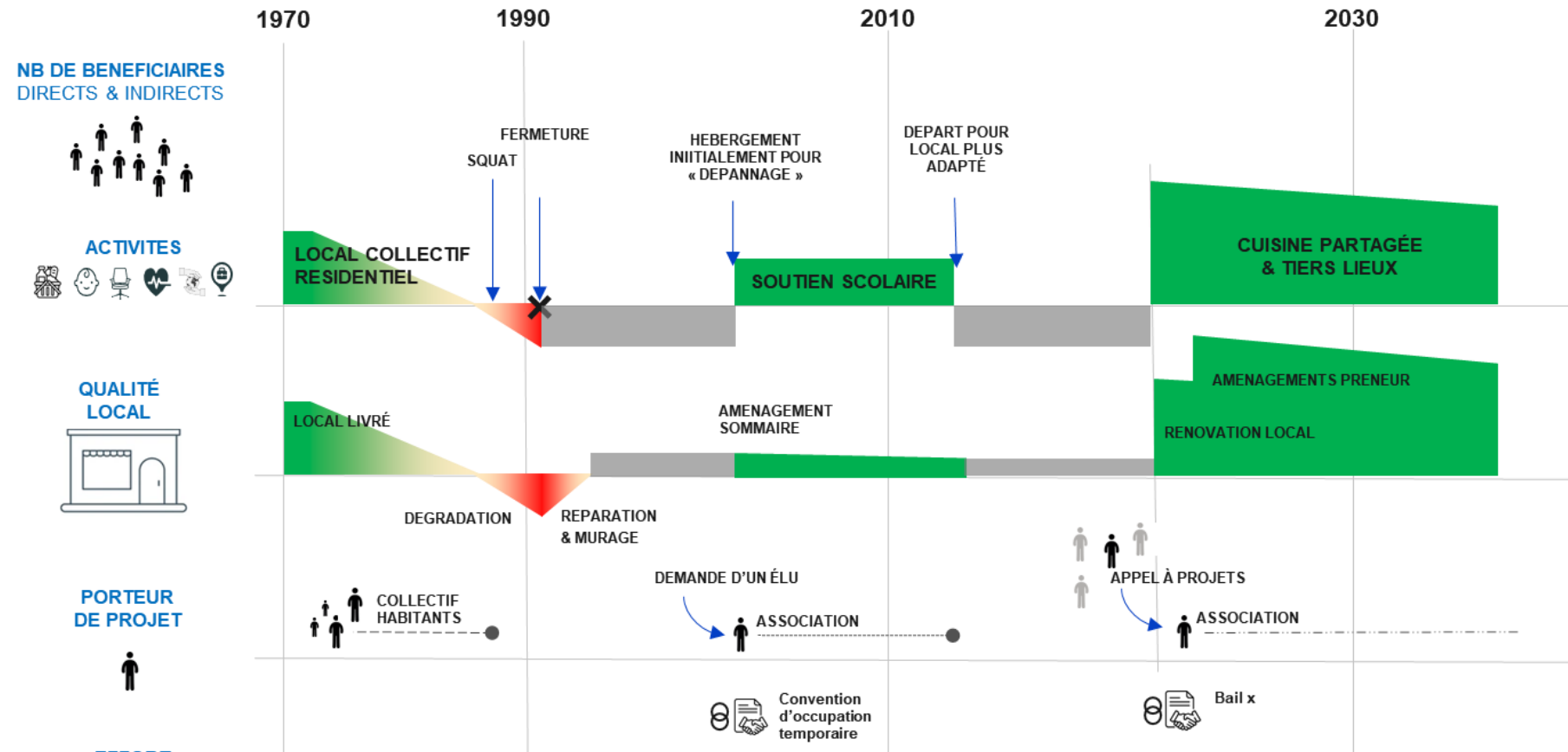
Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Gestion des rez-de-chaussée – Séquences de vie



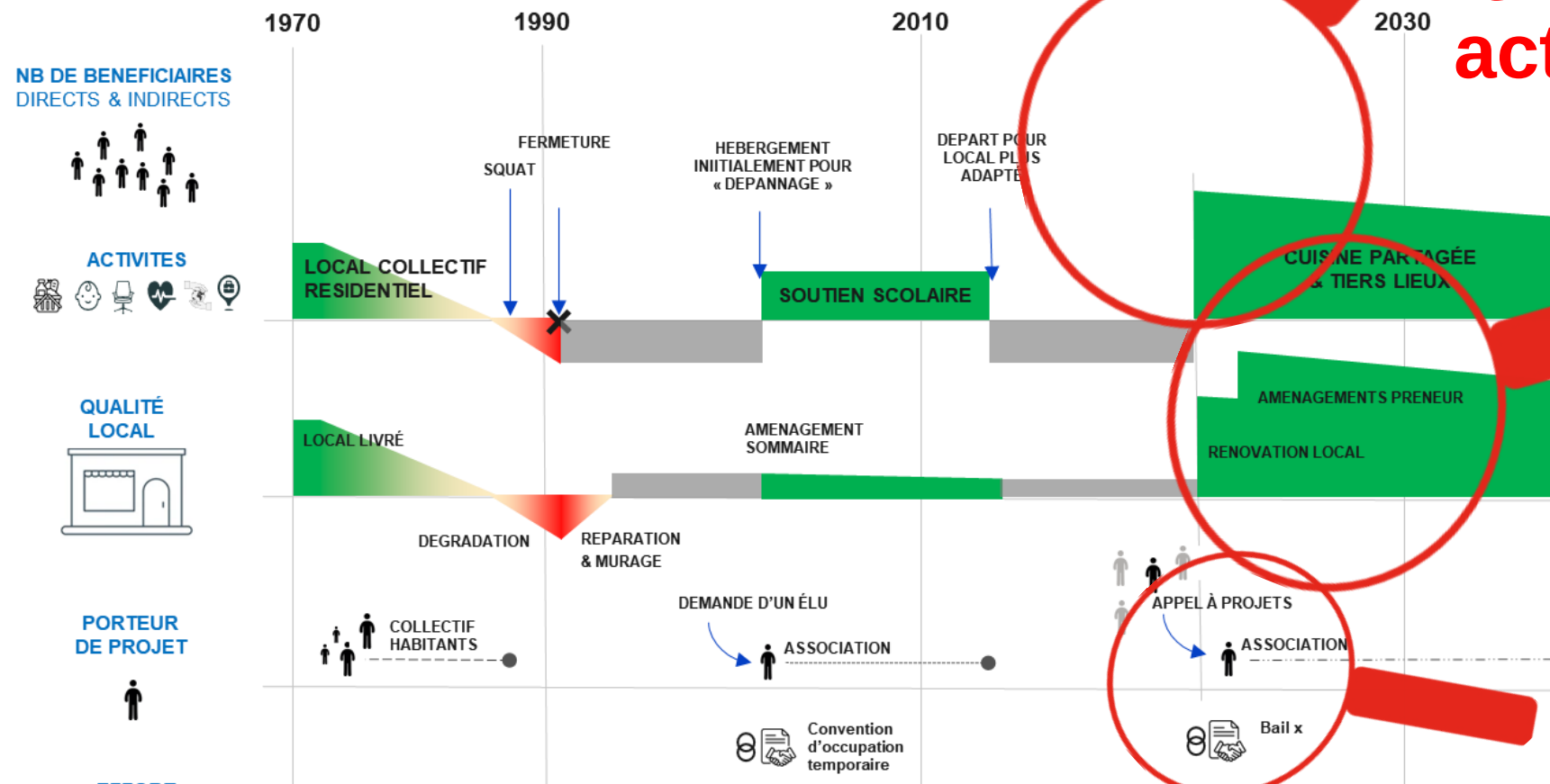
Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Gestion des rez-de-chaussée – Séquences de vie



Etape#2 – Responsabilité des acteurs

La Gestion des rez-de-chaussée – Séquences de vie



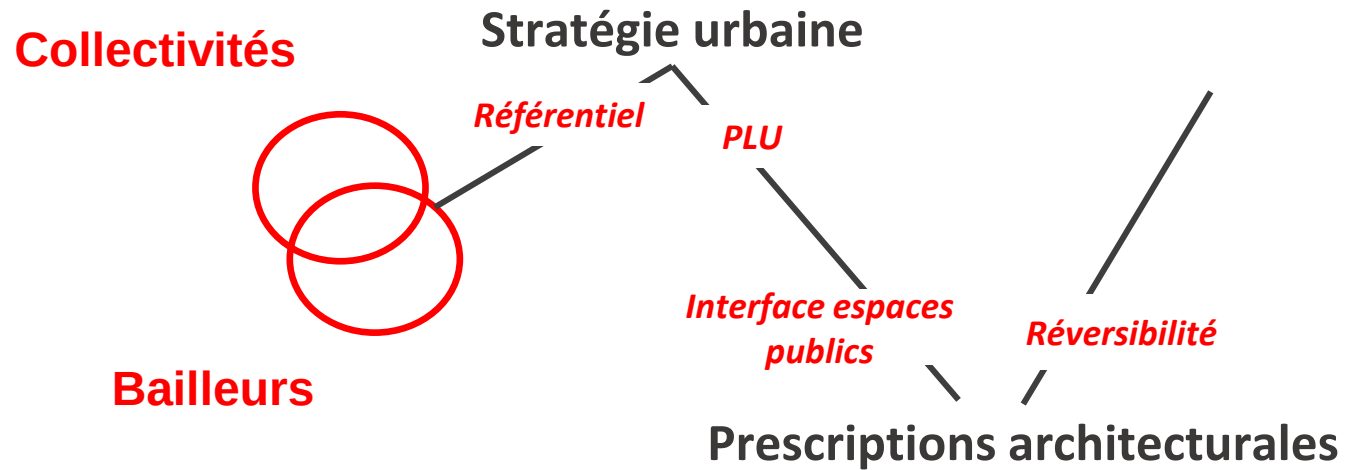
Quelle activité ?

Quel porteur de projets ?

Quel loyer ?

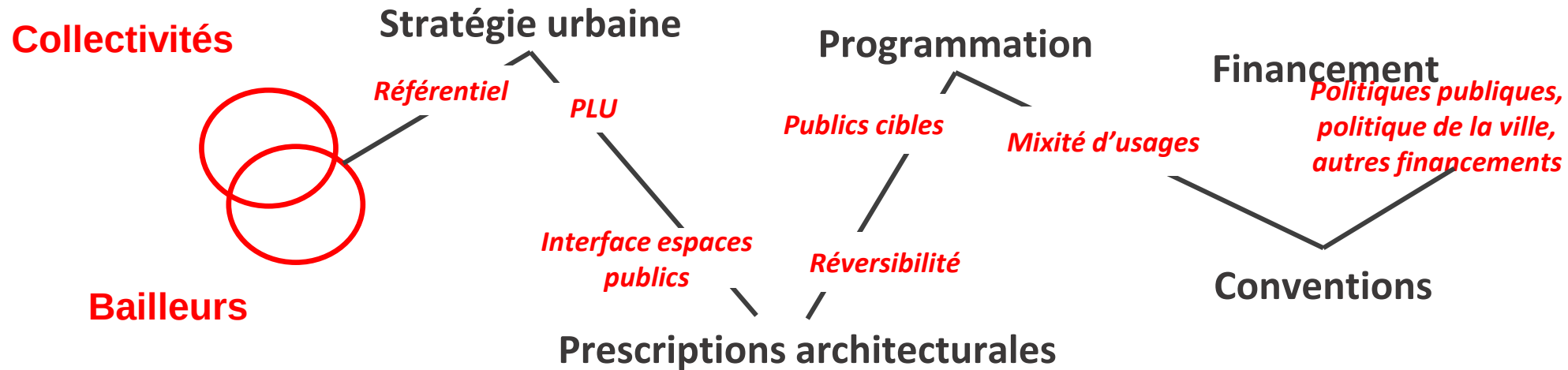
Etape#2 – Responsabilité des acteurs

Articulation & Partenariat



Etape#2 – Responsabilité des acteurs

Articulation & Partenariat



Clôture

Vers des stratégies actives et partenariales





banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr